

Dnro HML/903/10.02.07/2019

Keskustan pysäköintiohjelman tarkistus, pysäköintijärjestelyiden vapaaksiosto ja velvoitepaikat

KAURA 12.3.2019 § 309

Valmistelija: arkkitehti Johanna Närhi, p. +3 621 2245

Taustaa

Hämeenlinnan kaupunginvaltuusto on päättänyt kokouksessaan 14.11.2016 § 131, että keskustan asemakaavoissa ja kaavamuuksissa käytetään nykyistä väljempää pysäköintinormia: 1 ap / 120 k-m² asumista, 1 ap/70 k-m² liike-, toimisto- tai muuta palvelutilaa. Pysäköintinormin väljentäminen edellyttää pysäköintilaitoksen toteuttamista ja vapaaksiostoperiaatteen käyttöä. Vapaaksioston hinnaksi määritettiin tuolloin 15 000 € autopaikkaa kohti ja vapaaksiostoperiaatteen kerättävät varat korvamerkitään pysäköintilaitoksen toteuttamiseen.

Sittemmin on ilmennyt tarvetta määritellä vapaaksiostoperiaate tarkemmin, koska hankkeissa on ehdotettu jopa kaikkien autopaikkojen vapaaksiostamista. Valmistelussa on päädytty esittämään vapaaksioston määrän rajoittamista ja sen kohdentamista ainoastaan maantasopysäköintiin eli alue- tai kadunvarsipysäköintiin. Samalla määritellään hinta velvoitepaikoille maanpäällisessä ja maanalaisessa pysäköintilaitoksessa. Lisäksi toimistotilojen toteutukseen houkuttelemiseksi niiden osalta pysäköintinormia väljennetään 1 autopaikka 100 kerrosalaneliömetriä kohti, kun se pysäköintiohjelman 2016 mukaan on ollut 1 ap/70 k-m². Liike- ja muun palvelutilan pysäköintinormi pidetään ennallaan 1 ap/70 k-m² ja asuinrakentamisen normi ennallaan 1 ap/120 k-m² vuoden 2016 päätöksen mukaisesti.

Vapaaksiostoperiaate

Vapaaksiostoperiaate perustuu maankäyttö- ja rakennuslakiin. Kiinteistöä varten asemakaavassa ja rakennusluvassa määrätyt autopaikat tulee järjestää rakentamisen yhteydessä (MRL 156 § 1 momentti). Jos asemakaavassa niin määrätään, kunta voi osoittaa ja luovuttaa kiinteistön käyttöön tarvittavat autopaikat kohtuulliselta etäisyydeltä (MRL 156 § 2 momentti). Autopaikkojen järjestämisvelvollisuus ei koske vähäistä lisärakentamista eikä rakennuksen korjaus- ja muutostyötä. Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoitusta muutettaessa tulee kuitenkin ottaa huomioon tästä johtuva autopaikkojen tarve (MRL 156 § 3 momentti).

Lähtökohtaisesti kiinteistöt kustantavat aina asemakaavan edellyttämän pysäköinnin järjestämisen. Vapaaksiostossa kiinteistönomistajalta peritään autopaikkojen järjestämisestä vapautumista vastaava korvaus kunnan hyväksymien maksuperusteiden mukaan. Tämän korvauksen avulla kaupunki järjestää autopaikat ja kattaa pysäköinnin järjestelyiden investoinnit/osan investoinneista. Pysäköintipaikan kustannus muodostuu rakentamisesta, operoinnista, ylläpidosta ja kunnossapidosta. Katualueella pysäköinnin viemä tila kaventaa tonttien pinta-alaa ja aiheuttaa siten merkittävän kustannuksen ja tulonmenetyksen kaupungille (RAKLI ry 2015). Vapaaksiostetuista autopaikoista pidetään kirjaa, jolloin voidaan seurata tilanteen kehittymistä ja tiedetään, minkä verran kunnalla on vapaaksioston kautta tulleita velvollisuuksia. Vapaaksiostoon on oikeus vain rakentamisen yhteydessä.

Tammikuuhun 2019 mennessä autopaikkoja on vapaaksiostettu kahdessa eri rakennushankkeessa yhteensä 14 kappaletta, joista molemmat ovat olleet korjaus- ja käyttötarkoituksenmuutoshankkeita. Molemmissa toteutuneissa hankkeissa on ollut kyseessä seitsemän autopaikan vapaaksiostosta ja kummassakaan tapauksessa autopaikkoja ei ole pystytty osoittamaan omalta tontilta tilanpuutteen vuoksi. Toisessa vapaaksiostettiin 17,5 % autopaikoista ja toisessa hankkeessa 16 % autopaikoista. Kaupunki on sopimuksella osoittanut näille hankkeille paikat yleiseltä alueelta siten, että ajoneuvoja voidaan siellä pitää yleisten pysäköintiehtojen mukaisesti. Vapaaksiostetut paikat pysyvät kaupungin omistuksessa ja yleisessä käytössä, niitä ei luovuteta vapaaksiostajan hallintaan.

Vapaaksiosto eroaa velvoiteautopaikoista siinä, että vapaaksi ostettaessa ei saa konkreettisesti omaa autopaikkaa tai pysäköintioikeutta, vaan vapaaksiostolla kiinteistö ainoastaan vapautuu järjestämästä autopaikkaa omalla tontillaan. Kunnan on kuitenkin huolehdittava siitä, että autopaikat pystytään jostakin osoittamaan eli ne on oltava olemassa.

Vapaaksioston hinta on 15 000 € silloin, kun kaupunki osoittaa vapaaksiostopaikat yleisiltä alueilta maantasopaikkoina. RAKLIn v. 2015 teettämän selvityksen mukaan maantasopypysäköintipaikka kustantaa tyypillisesti 3 000 – 7 000 €, erikoistapauksissa jopa 10 000 €. Yleisillä alueilla kustannusvaiikutusta nostaa operointi-, ylläpito ja kunnossapitokustannukset. Yleisille alueille saa sijoittaa enintään 10 % rakennushankkeen autopaikoista, ellei asemakaavassa muuta määrätä. Vapaaksiostoperiaate koskee vain ruutukaavakeskustaa (liitekartta).

Vapaaksiostojen määrää on rajoitettava yleisille alueille sijoitettavien autopaikkojen osalta 10 %:iin rakennushankkeen autopaikkamäärästä, koska Hämeenlinnan keskustassa ei ole tällä hetkellä mahdollisuutta järjestää suurta määrää autopaikkoja yleisiltä alueilta. Rajoituksella tuetaan tasa- puolista kohtelua ja liikekeskustan elinvoimaisuutta. Vain osa kadunvarsi- pysäköinnistä voidaan osoittaa tällaiseen vapaaksiostettujen autopaikkojen käyttöön vilkkaimman kaupallisen keskustan reunoilla, jottei pitkäaikainen asukas- ja työpaikkapysäköinti haittaa keskustan kauppohen- asiointipysäköintiä. Maantasopypysäköintinä vapaaksiostettavat autopaikat kaupunki osoittaa yleisiltä alueilta (katualueet, pysäköintialueet) ja näitä keskustassa on rajallinen määrä kohtuullisella etäisyydellä.

Keskustan pysäköintiohjelman 2016 (KV 14.11.2016 § 131) mukaisesti tavoitteena on selkeyttää pysäköintiä lisäämällä laitospysäköintiä sekä parantaa katuverkon jäsentelyä kävelyn ja pyöräilyn edellytykset huomioiden. Hämeenlinnan ruutukaavakeskustassa Paasikiventien pohjoispuolisella alueella on 977 autopaikkaa katujen varsilla ja yleisillä pysäköintialueilla. Näistä kiekollisia, aikarajoitettuja paikkoja on 601 paikkaa eli 61,5 % kokonaisu- määrästä ja maksullisia 376 paikkaa eli 38,5 % kokonaisu- määrästä. Näistä asukas- ja yritystunnuspysäköintipaikkakäytössä on 198 autopaikkaa (20,3 % kokonaisu- määrästä). Lisäksi Eteläkadun LP-alueelle on tavoitteena merkitä tänä vuonna noin 70 uutta tunnuspysäköintipaikkaa. Lähtökohtaisesti maantasopypysäköintinä vapaaksiostetut autopaikat ovat nykytilanteessa asukas-/yrityspysäköintitunnuksella käytettäviä autopaikkoja. Paikan käyttäjä myös maksaa asukas- tai yritystunnuspysäköintitunnuksesta aivan kuten muutkin käyttäjät.

Velvoitepaikkaperiaate

Velvoitepaikat on aina sidottu asianomaisen kiinteistön tarpeisiin, ne ovat kiinteistön hankittavaksi asemakaavassa velvoitettuja autopaikkoja. Asemakaavassa voidaan määrätä, että autopaikkoja saa sijoittaa kohtuulliselle etäisyydelle kiinteistöstä tai määrätä, että osa autopaikoista tulee sijoittaa johonkin yleiseen pysäköintilaitokseen. Velvoitepaikatkin voivat olla nimeämättömiä autopaikkoja ja siten tehokkaasti eri käyttäjien vuorottaiskäytössä, mutta velvoitepaikan ostaessaan kiinteistö saa vastineeksi pysäköintioikeuden pysäköintilaitokseen.

Velvoitepaikan hinta on 20 000 € silloin, kun autopaikka osoitetaan maan päälle toteutetusta pysäköintilaitoksesta. RAKLIn v. 2015 teettämän selvityksen mukaan autopaikka erillisessä pysäköintilaitoksessa kustantaa tyypillisesti 20 000 – 45 000 €.

Velvoitepaikan hinta on 30 000 €, kun paikka osoitetaan maan alle toteutetusta pysäköintilaitoksesta. RAKLIn v. 2015 teettämän selvityksen mukaan kellaripysäköinti rakennuksen alla kustantaa tyypillisesti 48 000 – 70 000 €.

Velvoitepaikkaperiaatteen hinnat koskevat keskustavision 2035 aluerajaus- ta (liitekartta). Velvoitepaikan hinta ei vastaa kokonaan rakentamiskustannuksia, koska autopaikka on nimeämätön ja myös muiden käytössä. Toisin sanoen pysäköintioikeuden hinnoittelu ei voi olla sama kuin nimetyn paikan hinta. Velvoiteautopaikkoja koskeva sopimus ei siis oikeuta kiinteistönomistajaa nimettyyn pysäköintipaikkaan yleisessä pysäköintilaitoksessa, vaan pysäköintilaitoksen omistaja on oikeutettu järjestämään pysäköinnin ko. pysäköintilaitoksessa haluamallaan tavalla. Velvoitepaikkoihin sisältyy velvollisuus maksaa käyttövastiketta. Pysäköintilaitoksen omistajalla on oikeus periä pysäköintimaksut myös ko. sopimuksen mukaisista autopaikoista.

V. 2012 valmistuneessa Kaivoparkissa on yhteensä 708 autopaikkaa. Kaivoparkin käyttöaste oli vuoden 2018 lopussa 63,5 %, ja siellä on pitkäkestoisista pysäköintiä n. 358 kpl ja kiinteistöjen velvoitepysäköintiä n. 78 kpl. V. 2010 valmistuneessa Keinuparkissa on yhteensä 268 autopaikkaa. Keinuparkin käyttöaste oli vuoden 2018 lopussa 90,0 % ja siellä on pitkäkestoisista pysäköintiä n. 168 kpl ja kiinteistöjen velvoitepysäköintiä 57 kpl. Nähtävissä on, että keskustan täydennysrakentamisen tai purkavan saneerauksen hankkeissa tulee osoitettavaksi kiinteistöjen velvoiteautopaikkoja yleiseen pysäköintilaitokseen. Yleensä purkavaan saneeraukseen lähdeettä tulee tontin rakennusoikeuden nousta nykyisestä, jotta hanke on taloudellisesti mahdollinen kattaen sekä purkukustannukset että uudisrakentamisen. Tonteille ei mahdu kerrosalatavoitteiden mukaista määrää autopaikkoja. Autopaikkojen sijoittaminen yleiseen pysäköintilaitokseen tukee vuorottaiskäytön periaatetta ja mahdollistaa tonttien tehokkaamman käytön autopaikkojen sijaan keskustaa elävöittäviin toimintoihin ja on siten resurs-siviisasta.

Lautakunta tarkistaa tarvittaessa vapaaksiosto- ja velvoitepaikkahinnat, mikäli esimerkiksi rakentamisen yleinen hintataso kohoaa merkittävästi.

Liitteet:
- aluerajauskartta

Kaupunkirakennejohtajan ehdotus: Kaupunkirakennelautakunta päättää esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle hyväksyttäväksi ruutukaavakeskustan vapaaksiostoperiaatteen sekä keskustavision 2035 aluerajausta koskevat velvoiteautopaikkaperiaatteen ja toimistotilojen pysäköintinormin väljennyksen liitekartan mukaisilla aluerajauksilla:

1. Vapaaksiostoon on oikeus vain rakentamisen yhteydessä. Vapaaksiostetut ja velvoiteautopaikat pysyvät kaupungin tai kaupungin omistaman yhtiön omistuksessa ja yleisessä käytössä, niitä ei luovuteta kiinteistöjen hallintaan.
2. Pysäköintipaikan vapaaksiostamista tai velvoitepaikkaa koskeva sopimus ei oikeuta kiinteistönomistajaa tiettyyn pysäköintipaikkaan.
3. Vapaaksioston hinta on 15 000 € silloin, kun kaupunki osoittaa vapaaksiostopaikat yleisiltä alueilta maantasopaikkoina. Maantasopysäköinnin vapaaksioston hinnan lisäksi käyttäjä maksaa asukas-/yritystunnuksista. Yleisille alueille saa sijoittaa enintään 10 % rakennushankkeen autopaikoista, ellei asemakaavassa muuta määrätä.
4. Velvoiteautopaikan hinta on
 - 20 000 € silloin, kun paikka osoitetaan maan päälle toteutetusta pysäköintilaitoksesta
 - 30 000 € silloin, kun paikka osoitetaan maan alle toteutetusta pysäköintilaitoksesta

Yleisessä pysäköintilaitoksessa pysäköintilaitoksen omistaja on oikeutettu järjestämään pysäköinnin ko. pysäköintilaitoksessa haluumallaan tavalla. Pysäköintilaitoksen omistajalla on oikeus periä pysäköintimaksut ja/tai vastikkeet myös ko. sopimuksen mukaisista autopaikoista.

5. Jatkossa keskustaan laadittavissa asemakaavoissa on tavoitteena määrätä yleiseen pysäköintilaitokseen sijoitettavasta autopaikkamäärästä. Tästä yleiseen pysäköintilaitokseen sijoitettavien autopaikkojen määrästä saa -20 % vähennyksen vuorottaiskäyttöön perustuen (ei nimettyjä autopaikkoja).
6. Lautakunta tarkistaa tarvittaessa vapaaksiosto- ja/tai velvoitepaikkahinnat, mikäli esimerkiksi rakentamisen yleinen hintataso kohoaa merkittävästi.
7. Toimistotilojen pysäköintinormina käytetään asemakaavoissa ja poikkeamisissa ruutukaavakeskustassa 1 autopaikka 100 kerrosalaneliometriä kohti.

Vapaaksiostetuista autopaikoista pidetään kirjaa, jolloin voidaan seurata tilanteen kehittymistä ja tiedetään, minkä verran kunnalla on vapaaksioston kautta tulleita velvollisuuksia.

Päätös: Kaupunkirakennelautakunta hyväksyi ehdotuksen.

- - - -

KH 25.3.2019 § 126

Liitteet:
- aluerajauskartta

Isosuon ehdotus: Kaupunginhallitus päättää esittää kaupunginvaltuustolle hyväksyttäväksi ruutukaavakeskustan vapaaksiostoperiaatteen sekä keskustavision 2035 aluerajausta koskevat velvoiteautopaikkaperiaatteen ja

toimistotilojen pysäköintinormin väljennyksen liitekartan mukaisilla aluerajauksilla:

1. Vapaaksiostoon on oikeus vain rakentamisen yhteydessä. Vapaaksiostetut ja velvoiteautopaikat pysyvät kaupungin tai kaupungin omistaman yhtiön omistuksessa ja yleisessä käytössä, niitä ei luovuteta kiinteistöjen hallintaan.
2. Pysäköintipaikan vapaaksiostamista tai velvoitepaikkaa koskeva sopimus ei oikeuta kiinteistönomistajaa tiettyyn pysäköintipaikkaan.
3. Vapaaksioston hinta on 15 000 € silloin, kun kaupunki osoittaa vapaaksiostopaikat yleisiltä alueilta maantasopaikkoina. Maantasopysäköinnin vapaaksioston hinnan lisäksi käyttäjä maksaa asukas-/yritystunnukselta. Yleisille alueille saa sijoittaa enintään 10 % rakennushankkeen autopaikoista, ellei asemakaavassa muuta määrätä.
4. Velvoiteautopaikan hinta on
 - 20 000 € silloin, kun paikka osoitetaan maan päälle toteutetusta pysäköintilaitoksesta
 - 30 000 € silloin, kun paikka osoitetaan maan alle toteutetusta pysäköintilaitoksesta

Yleisessä pysäköintilaitoksessa pysäköintilaitoksen omistaja on oikeutettu järjestämään pysäköinnin ko. pysäköintilaitoksessa halumallaan tavalla. Pysäköintilaitoksen omistajalla on oikeus periä pysäköintimaksut ja/tai vastikkeet myös ko. sopimuksen mukaisista autopaikoista.

5. Jatkossa keskustaan laadittavissa asemakaavoissa on tavoitteena määrätä yleiseen pysäköintilaitokseen sijoitettavasta autopaikkamäärästä. Tästä yleiseen pysäköintilaitokseen sijoitettavien autopaikkojen määrästä saa -20 % vähennyksen vuorottaiskäyttöön perustuen (ei nimettyjä autopaikkoja).
6. Kaupunkirakennelautakunta ehdottaa tarvittaessa vapaaksiosto- ja/tai velvoitepaikkahintojen tarkistamista, mikäli esimerkiksi rakentamisen yleinen hintataso kohoaa merkittävästi.
7. Toimistotilojen pysäköintinormina käytetään asemakaavoissa ja poikkeamisissa ruutukaavakeskustassa 1 autopaikka 100 kerrosalaneliömetriä kohti.

Vapaaksiostetuista autopaikoista pidetään kirjaa, jolloin voidaan seurata tilanteen kehittymistä ja tiedetään, minkä verran kunnalla on vapaaksioston kautta tulleita velvollisuuksia.

Päätös: Kaupunginhallitus hyväksyi ehdotuksen.

- - - -

KV 15.4.2019 § 41

Liitteet:
- aluerajauskartta
- Äänestystulokset

Asian käsittelyn aikana Juhani Lehto ehdotti Ritva Oinosen kannattamana, että valtuusto päättää palauttaa asian valmisteluun.

Koska oli tehty kannatettu palautusehdotus, oli asiasta äänestettävä. Hyväksyttiin yksimielisesti äänestystavaksi koneellinen äänestys siten, että asian käsittelyn jatkamista kannattavat äänestävät JAA ja asian palauttamista kannattavat äänestävät EI. Suoritettussa äänestyksessä annettiin 40 JAA-ääntä ja 11 EI-ääntä. Näin ollen kaupunginvaltuusto päätti jatkaa asian käsittelyä. Äänestystulos on pöytäkirjan liitteenä.

Käsittelyn kuluessa Pentti Nyholm ehdotti Prabhakaran Ranjith Kumarin ja Mauri Ojamäen kannattamana, että valtuusto päättää ehdotuksen mukaisesti paitsi kohdan 4. osalta seuraavasti: Velvoitepaikan hinta on 30 000 euroa, kun paikka osoitetaan maanpäälle toteutetusta pysäköintilaitoksesta ja 50 000 euroa, kun paikka osoitetaan maan alle toteutetusta pysäköintilaitoksesta.

Koska oli tehty kannatettu muutosehdotus, oli asiasta äänestettävä. Hyväksyttiin yksimielisesti äänestystavaksi koneellinen äänestys siten, että kaupunginhallituksen ehdotusta kannattavat äänestävät JAA ja Nyholmin muutosehdotusta kannattavat äänestävät EI. Suoritettussa äänestyksessä annettiin 35 JAA-ääntä ja 16 EI-ääntä. Näin ollen valtuusto hyväksyi kaupunginhallituksen ehdotuksen. Äänestystulos on pöytäkirjan liitteenä.

Päätös: Kaupunginvaltuusto hyväksyi kaupunginhallituksen ehdotuksen.

Muutoksenhaku: Liite 1.

Lisätietoja antaa arkkitehti Johanna Närhi, p. 03 621 2245